

4. Програма розвитку і реформування житлово-комунального господарства Харківської області на 2003-2010 рр. (Колектив авторів під керівництвом Л.М.Шутенка, А.Л.Кравчука, В.Т.Семенова). – Харків: ХДАМГ, 2003. – 248 с.

5. Програма розвитку і реформування житлово-комунального господарства м.Харкова на 2003-2010 рр. (Колектив авторів під керівництвом Л.М.Шутенка., В.М.Бабаєва, В.Т.Семенова). – Харків: ХДАМГ, 2003. – 208 с.

Отримано 02.12.2005

УДК 332.24

О.Ю.АМОСОВ, д-р экон. наук

*Харьковский региональный институт Национальной академии государственного управления при Президенте Украины*

### **АНАЛИЗ ЗАКОНОМЕРНОСТИ РАССЛОЕНИЯ ЦЕН НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В УКРАИНЕ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

Рассматривается рынок жилой недвижимости в разрезе деления на «дорогие» и «дешевые» квартиры. Предлагается применение индекса расслоения стоимости жилой недвижимости, для выявления тенденций поведения жилой недвижимости различных классов в современных условиях.

Трансформационные процессы, характерные для нынешнего состояния экономики Украины, оказывают значительное влияние на недвижимость, как на важнейшую составляющую рынка страны. Следует отметить, что наиболее сформированным и функционирующим на сегодняшний момент является рынок жилья. Поведение рынка жилой недвижимости характеризуется показателем среднего уровня цен, который формируется из средней цены предложения и индекса стоимости жилья. Этот показатель представляет собой сглаженную кривую, очищенную от статистического «шума» и скорректированную к ценам реальных продаж. Однако, значение индекса стоимости жилья отражает только средний уровень цен на жилье, и не учитывает степень разброса стоимости жилья, и не отражает степень разброса цен между дорогими и дешевыми квартирами.

Используемое в математической статистике для этих целей понятие дисперсии или среднеквадратичного отклонения [1] не отражает наглядно ситуацию на рынке недвижимости, и в экономике целесообразно использовать показатель, рассчитанный как отношение стоимости самого дорогого и самого дешевого жилья за квадратный метр. Этот показатель расслоения стоимости жилой недвижимости наряду с показателем среднего уровня цен на нее позволяет оценить, насколько велика ценовая разница между различными по классу видами недвижимости.

На приведенном графике (рис.1) показаны три индекса стоимости

– общегородской индекс (средний уровень цен), индекс стоимости «дорогого» жилья (верхний сегмент рынка) и индекс стоимости «дешевого» жилья (нижний сегмент рынка).

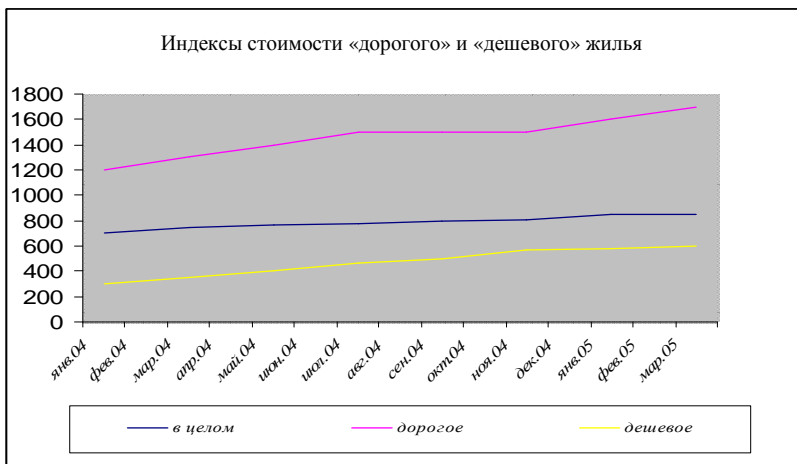


Рис.1

Индексы «дорогого» и «дешевого» жилья, представляют средние показатели, но не по рынку в целом, а по его верхнему и нижнему сегментам и позволяют судить о степени расслоения рынка недвижимости.

Текущие значения индекса стоимости «дорогого» жилья находятся на уровне 1300 долл. за 1 м<sup>2</sup> и охватывают 20% самых дорогих квартир, цены на которые находятся в пределах 1200-1800 долл. за 1 м<sup>2</sup> (очевидно, что с ростом цены за 1 м<sup>2</sup> количество квартир заметно падает, что и приводит к смещению среднего значения к нижнему краю). При этом следует отметить, что настоящее элитное жилье, цена на которое превышает 1800 за 1 м<sup>2</sup> и доходит до 5000 долл., является штучным товаром, который не поддается усредненному статистическому описанию.

Сегмент «дешевого» жилья состоит в основном из пятиэтажек и схожих по свойствам панельных домов. Это жилье с ценой за 1 м<sup>2</sup> от 300 до 500 долл.

На первый взгляд все три кривые – общегородской индекс стоимости и индексы стоимости «дорогого» и «дешевого» жилья ведут себя синхронно. В первом приближении поведение мозаичного рынка недвижимости можно описать одним показателем – индексом стоимости. Его динамика – рост или падение – определяются только макро-

экономическими факторами, которые являются общими для всех классов жилья.

Это оказывается справедливым только в первом приближении, так как существуют еще и различные локальные факторы, влияющие на цены, и связанные с ними конъюнктурные колебания стоимости жилья. К таким факторам следует отнести локальный спрос на жилье определенного типа в определенных районах, структуру предложения и нового строительства в тех или иных районах, их социальный состав, развитие инфраструктуры и транспортной доступности, изменение экологической обстановки и множество других как заметных, так и малозаметных причин [2]. Это поправки второго порядка, которые в условиях масштабного роста цен, имевшего место в 2002-2004 гг., не играли особой роли.

Прекращение масштабного роста цен в середине прошлого года, вывело все второстепенные факторы на первый план. Это позволило утверждать, что в нынешних условиях наиболее значимой тенденцией следует считать не повышение или снижение цен на отдельные объекты, а тенденцию дифференциации рынка недвижимости – разделение ценовых трендов для разных типов жилья или даже для отдельных квартир.

Факт дифференциации рынка жилья вполне можно заметить уже на графике относительного изменения трех индексов стоимости (рис.2) – общегородского индекса, индексов «дорогого» и «дешевого» жилья. (Каждый индекс нормирован на свое значение в первой точке графика – начало 2004 г.). В период масштабного роста цен в первой половине 2004 г. индекс стоимости «дешевого» жилья явно опережал по темпам роста общегородской индекс стоимости, в то время как индекс «дорогого» жилья наоборот отставал.

Это обстоятельство позволяет сделать вывод, что в условиях масштабного роста цен «дешевое» жилье дорожает быстрее. В условиях ажиотажа оно «вымывается» в первую очередь, ему есть куда дорожать. Однако в условиях стагнации «дешевое» жилье первым начинает «проседать» по цене.

После остановки роста цен в начале лета 2004 г. в течение нескольких месяцев все три графика оказываются практически параллельными. Однако в конце 2004 г. и в течение первых месяцев 2005 г. относительные кривые «дорогого» и «дешевого» жилья вновь начали сближаться. «Дешевое» жилье стало немного «проседать» в цене – на несколько процентов, в то время как повышение индекса стоимости «дорогого» жилья видно достаточно отчетливо. Из этого графика заметно, что удорожание «дорогого» жилья толкает вверх и общегород-

ской индекс стоимости.

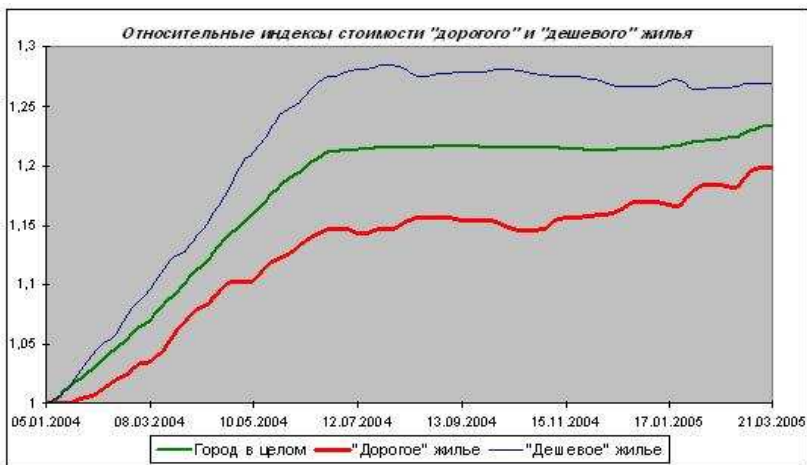


Рис.2

За счет дифференциации рынка недвижимости и роста стоимости квартир в сегменте «дорогого» жилья в течение всех месяцев 2005 г. наблюдается формальное повышение среднего уровня цен. Такой формальный рост показателей создает неверное представление, что в 2006 г. рост цен возобновился, и квартиры дорожают. Такое положение дел вводит в замешательство при столкновении с конкретными примерами снижения стоимости квартир за этот период или появлением скидок на те или иные новостройки.

Представление о том, что никакой дифференциации рынка нет, возникает еще по одной причине. Прямое вычисление средней цены предложения содержит заметные статистические ошибки, и «скачки» средней цены от месяца к месяцу (или от недели к неделе). Следовательно, метод средних цен пригоден только для отражения масштабного роста или падения рынка, когда статистический «шум» не заглушает сами тенденции.

Однако для выявления более «тонких» тенденций, таких как дифференциация рынка и разделение трендов для разных типов жилья, метод прямого вычисления средних цен не подходит. Величина статистической ошибки расчетов в этом случае оказывается на уровне самих результатов. Дифференциация рынка жилья наглядно показана с помощью графика индекса расслоения (рис.3).



Рис.3

Индекс расслоения наглядно отражает наши выводы, что пока сохранялся масштабный рост цен, «дешевое» жилье опережало по темпам роста «дорогое» жилье и индекс расслоения уменьшался. После остановки роста цен индекс расслоения несколько месяцев колебался возле значения в 1,95, а с конца 2004 г. вновь начал повышаться и сейчас достиг уже отметки 2,05. Это означает, что за последние 4-5 месяцев «дорогое» и «дешевое» жилье «разошлись» по ценам примерно на 5% (данная цифра соответствует относительному изменению индекса расслоения за этот период). Эти 5% соответствуют сумме роста индекса стоимости «дорогого» жилья и снижения индекса стоимости «дешевого» жилья за этот период.

Суммарный прирост среднего уровня стоимости жилья за последние месяцы в 2-3% позволяет многим говорить о наличии тенденции роста цен. В этом свете дифференциация квартирного рынка, выраженная в разделении трендов «дорогого» и «дешевого» жилья на 5% за 4-5 месяцев, выглядит даже более значимой. Причем, как уже упоминалось, сам рост среднерыночных показателей обусловлен в основном повышением стоимости квартир в сегменте «дорогого» жилья.

Приведенные аргументы позволяют сделать ряд выводов о поведении квартирного рынка. «Дешевое» жилье, как правило, быстрее дорожает в условиях масштабного роста цен. Оно первым «вымывается» с рынка в условиях ажиотажа. Однако оно оказывается и менее устойчивым к стагнации, первым «проседая» по цене. «Дорогое» жилье, напротив, в меньшей степени подвержено ценовым колебаниям. Оно может медленнее дорожать в условиях быстрого подъема рынка, за счет близости к верхнему ценовому пределу, зато меньше теряет в

цене в условиях кризиса, а при стагнации сохраняет свою цену, или даже продолжает слегка дорожать.

1.Гмурман В.Е. Теория вероятностей и математическая статистика. – М.: Высшая школа, 1972. – 368 с.

2.Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н.П.Лебедь, А.Г.Мендрул, В.С.Ларцев и др. – К.: Принт Експрес, 2002. – 688 с.

*Получено 14.12.2005*

УДК 332.24

А.Ю.БЕРЕЖНА, канд. екон. наук

*Регіональне відділення ФДМУ по Полтавській області, м.Полтава*

### **ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ПРОГНОЗУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

Розглядаються особливості формування ринку нерухомості, а саме житлової нерухомості. Висвітлюється проблема прогнозування ринку житлової нерухомості. Пропонується алгоритм визначення типового об'єкту нерухомості з метою виключення впливу статистичного “шуму” при здійсненні аналізу та прогнозування на ринку житлової нерухомості.

Однією з визначальних умов розвитку ділових відносин в Україні та створення соціально-орієнтованого ринку є включення до товарно-грошових відносин такої важливої сфери економіки, як нерухомість, через яку реалізуються інтереси кожної людини. Ринок нерухомості являє собою систему економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формуються попит, пропозиції, ціни та вартість на зазначені об'єкти. Ринок обслуговує рух капіталу переважно у майновій матеріалізованій формі (виключення становлять тільки операції з цінними паперами, пов'язаними з нерухомістю). Можна навести ще одне визначення ринку нерухомості: це взаємозалежна система ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості. Основні процеси функціонування ринку нерухомості – розвиток (створення), управління (експлуатація), прогнозування та оборот прав на об'єкти нерухомості.

Ринок нерухомості є істотною складовою будь-якої національної економіки, оскільки нерухомість – це найважливіша частина національного багатства, на яку припадає понад 50% світового багатства. Національний ринок є сукупністю регіональних, локальних ринків, що істотно відрізняються один від одного асинхронністю розвитку, рівнем цін і ризиків, ефективністю інвестицій у нерухомість й особливо станом регіонального нормування, політичної та соціальної стабільності